LE MARCHÉ DE L'HABITATION

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Faits saillants - Région du Québec

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : premier trimestre de 2010

Prévisions sur les mises en chantier

Figure 1

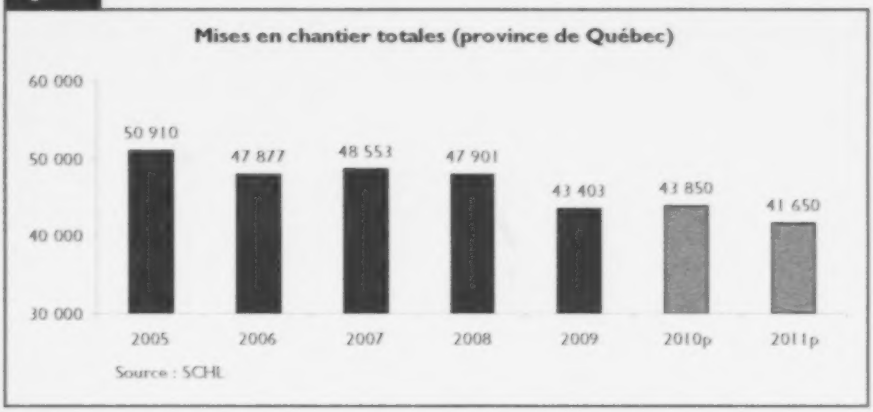
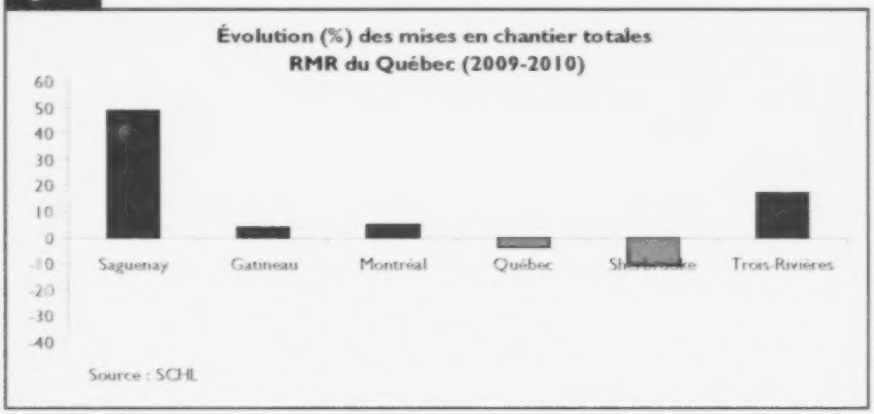


Figure 2



[1] Les prévisions ont été établies dans un contexte d'incertitude. Bien que la présente publication donne des prévisions ponctuelles, la SCHL fournit également des fourchettes de prévisions et explique les risques là où il y a lieu de le faire. Ces prévisions sont fondées sur l'information disponible en date du 16 février 2010.

Aperçu[1]

La reprise économique, les conditions d'emprunt favorables et l'important afflux migratoire stimuleront le marché de l'habitation au Québec cette année et l'an prochain. En 2010, le nombre de ventes de logements existants restera supérieur à 80 000, et plus de 43 000 habitations seront mises en chantier.

Vers la fin de 2009, l'amélioration de la conjoncture économique mondiale et nationale a fait sentir ses effets sur l'économie du Québec. Les dépenses des ménages et les investissements du secteur privé ont recommencé à croître, tandis que les exportations ont réagi favorablement à la hausse de la demande mondiale. En 2010, une part de la croissance sera attribuable aux diverses mesures fiscales qui ont été prises, tandis qu'en 2011, la croissance provinciale sera également alimentée par le secteur privé.

Selon les prévisions, l'économie du Québec connaîtra une croissance d'un peu plus de 2,1 % cette année et de 3,0 % l'an prochain.

Divers facteurs démographiques viendront soutenir le marché de

l'habitation au Québec dans les prochaines années. La hausse du solde migratoire aura une incidence favorable sur les marchés des logements locatifs et de la revente. En outre, le vieillissement de la population et la récente remontée du taux de natalité inciteront sans doute beaucoup de ménages à revoir leurs besoins de logement.

En détail

Mises en chantier, maisons individuelles : Le segment des maisons individuelles profitera de l'amélioration de la conjoncture de l'économie et des marchés financiers ainsi que de la diminution de l'offre sur le marché de la revente. Toutefois, une partie de la demande croissante sera satisfaite par des logements moins coûteux, comme les habitations existantes et les logements collectifs (jumelés et maisons en rangée). On s'attend à ce qu'environ 18 350 maisons individuelles soient mises en chantier en 2010 et 17 350 autres en 2011.

Mises en chantier, logements collectifs : Du côté des ensembles résidentiels, l'activité sera limitée par deux facteurs : le niveau encore relativement élevé de l'offre et le ralentissement de la croissance de la tranche de population des 75 ans et plus, lequel modérera la demande de logements dans les résidences pour personnes âgées. En conséquence, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait descendre à 25 500 en 2010 et à 24 300 en 2011.

Reventes : Après une reprise vigoureuse en 2009, les ventes MLS® vont connaître une croissance modérée en 2010, par rapport au niveau record atteint au quatrième trimestre de 2009. Une fois de plus, les ventes de copropriétés existantes (maisons en rangée ou appartements) seront une composante importante de l'activité sur le marché de la revente. Le Multiple Listing Service® (MLS®) enregistrera 81 250 ventes cette année et 80 000 autres en 2011.

Prix : Les ventes, dont le rythme demeure élevé même s'il décroît, et une offre limitée continueront d'exercer de légères pressions à la hausse sur le prix des logements existants au Québec. La croissance du marché de la revente ralentira toutefois, en raison de la détente du marché. La croissance du prix MLS® devrait atteindre 3,8 % en 2010 et 2,6 % en 2011.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de janvier, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à le maintenir à 0,25 % jusqu'au milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont fléchi durant l'année 2009, mais ils devraient demeurer relativement stables à l'avenir. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront peu à peu en 2010, mais à un rythme lent : le taux affiché des prêts de un an oscillera entre 3,7 et 4,3 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,4 et 6,0 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer respectivement dans des fourchettes allant de 4,7 à 5,4 % et de 5,1 à 6,7 %.

Les taux pourraient par contre augmenter plus vite si l'économie se revigorait plus rapidement que prévu. À l'inverse, leur progression pourrait être plus faible si l'ampleur de la reprise économique se révélait inférieure aux attentes.

Taux hypothécaires

1 an	T4 2009	3,67
	Var. par rapport à 2008	-2,43
	2010 (P)	3,90
	2011 (P)	5,06
5 ans	T4 2009	5,64
	Var. par rapport à 2008	-1,41
	2010 (P)	5,82
	2011 (P)	6,48

Source: Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 4e trimestre de 2009

Indicateurs de l'économie et du marché de l'habitation – Région du Québec

		Marché de l'emploi				Marché de l'habitation				
		Croissance de l'emploi DD (%)	Taux de chômage DD (%)	Rémunér. hebdom. moyenne ($)		Mises en chantier (tous les log.)	Log. indiv. mis en chantier	Log. coll. mis en chantier	Ventes MLS®	Prix MLS® moyen ($)
Gatineau	T4 2009	2,6	5,9	874,61	T4 2009	739	279	460	N.D.	N.D.
	T4 2008	0,1	4,5	864,26	T4 2008	981	351	630	N.D.	N.D.
	variation[1]	2,5	1,4	1,2%	variation	-24,7	-20,5	-27,0	N.D.	N.D.
Montréal	T4 2009	-0,2	9,1	761,41	T4 2009	5 763	1 660	4 103	N.D.	N.D.
	T4 2008	-0,8	7,9	740,36	T4 2008	5 331	1 377	3 954	N.D.	N.D.
	variation[1]	0,6	1,2	2,8%	variation	8,1	20,6	3,8	N.D.	N.D.
Québec	T4 2009	-0,9	4,9	752,39	T4 2009	1 600	416	1 184	N.D.	N.D.
	T4 2008	1,0	4,0	748,79	T4 2008	1 428	470	958	N.D.	N.D.
	variation[1]	-1,9	0,9	0,5%	variation	12,0	-11,5	23,6	N.D.	N.D.
Saguenay	T4 2009	0,9	7,3	720,10	T4 2009	181	93	88	N.D.	N.D.
	T4 2008	1,3	8,0	717,70	T4 2008	170	83	87	N.D.	N.D.
	variation[1]	-0,4	-0,7	0,3%	variation	6,5	12,0	1,1	N.D.	N.D.
Sherbrooke	T4 2009	3,0	5,5	704,95	T4 2009	379	142	237	N.D.	N.D.
	T4 2008	-2,1	7,3	707,45	T4 2008	602	222	380	N.D.	N.D.
	variation[1]	5,1	-1,8	-0,4%	variation	-37,0	-36,0	-37,6	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	T4 2009	-0,1	9,5	700,21	T4 2009	362	109	253	N.D.	N.D.
	T4 2008	-5,3	7,2	676,60	T4 2008	374	87	287	N.D.	N.D.
	variation[1]	5,1	2,3	3,5%	variation	-3,2	25,3	-11,8	N.D.	N.D.
Québec	décembre 09	-0,5	8,4	744,13	T4 2009	12 855	4 956	7 899	18 202	$235 227
	décembre 08	-0,1	7,6	722,93	T4 2008	12 730	4 629	8 101	13 303	215 985
	variation[1]	-0,3	0,8	2,9%	variation	1,0	7,1	-2,5	36,8	8,9
Canada	décembre 09	-1,1	8,4	812,71	T4 2009	46 577	24 643	21 934	106 415	$338 807
	décembre 08	0,4	6,8	795,92	T4 2008	47 067	20 882	26 185	67 095	282 667
	variation[1]	-1,5	1,6	2,1%	variation	-1,0	18,0	-16,2	58,6	19,9

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Dans le cas du taux de chômage et du taux de croissance de l'emploi, la variation correspond à l'écart absolu entre le taux courant et le taux enregistré à la même période l'année précédente.

Sources : Statistique Canada (CANSIM), SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)
DD : données désaisonnalisées
N.D. : non disponible

Perspectives du marché de l'habition, Quebec (nombre et variation annuelle en pourcentage)											
	2005	2006	2007	2008	2009	2010(P)	2011(P)	2010T1 (P)	2010T2 (P)	2010T3 (P)	2010T4 (P)
Logements mis en chantier:											
Log. Individuels	23 930	21 917	22 177	19 778	17 535	18 350	17 350	19 600	18 500	17 700	17 700
%	-17,1	-8,4	1,2	-10,8	-11,3	4,6	-5,4	2,1	-5,6	-4,3	0,0
Log. Collectifs	26 980	25 960	26 376	28 123	25 868	25 500	24 300	26 250	25 750	25 250	24 750
%	-8,8	-3,8	1,6	6,6	-8,0	-1,4	-4,7	-1,7	-1,9	-1,9	-2,0
Tous	50 910	47 877	48 553	47 901	43 403	43 850	41 650	45 850	44 250	42 950	42 450
%	-12,9	-6,0	1,4	-1,3	-9,4	1,0	-5,0	-0,1	-3,5	-2,9	-1,2
Marchés de revente:											
Ventes MLS®	70 385	71 622	80 649	76 762	79 290	81 250	80 000	88 000	79 000	79 000	79 000
%	3,1	1,8	12,6	-4,8	3,3	2,5	-1,5	-2,6	-10,2	0,0	0,0
Prix MLS® moyen	184 492	195 171	207 530	215 307	225 412	233 900	240 000	231 000	233 000	235 000	237 000
%	7,4	5,8	6,3	3,7	4,7	3,8	2,6	0,5	0,9	0,9	0,9

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements), ACI (MLS®)

Région du Québec - Fourchettes de prévision du marché de l'habitation

	2010			2011		
	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure	Prévision Ponctuelle	Limite supérieure	Limite inférieure
Québec						
Total des mises en chantier	43 850	46 500	40 500	41 650	45 300	37 000
Logements collectifs	25 500	25 500	23 000	24 300	25 300	21 500
Logements individuels	18 350	21 000	17 500	17 350	20 000	15 500
Ventes MLS®	81 250	83 500	75 000	80 000	82 500	72 000
Prix MLS® moyen ($)	233 900	220 500	233 000	240 000	242 000	236 000
Canada						
Total des mises en chantier	171 250	189 300	152 000	175 150	205 600	156 400
Logements collectifs	84 800	93 150	74 200	89 300	104 350	79 900
Logements individuels	86 450	96 150	77 800	85 850	101 250	76 500
Ventes MLS®	486 700	509 900	455 350	469 950	494 600	426 300
Prix MLS® moyen ($)	340 700	346 300	334 600	346 700	362 500	338 700

Sources : SCHL

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Prévisions pour la région du Québec – Construction résidentielle

	Logements mis en chantier	2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Log. individuels	1 056	1 050	-0,6	1 000	-4,8	1 056	1 120	-5,7
	Log. collectifs	2 060	2 200	6,8	2 100	-4,5	2 060	2 184	-5,7
	Tous	3 116	3 250	4,3	3 100	-4,6	3 116	3 304	-5,7
Montréal	Log. individuels	5 446	6 100	12,0	5 600	-8,2	5 446	6 602	-17,5
	Log. collectifs	13 805	14 100	2,1	13 400	-5,0	13 805	15 325	-9,9
	Tous	19 251	20 200	4,9	19 000	-5,9	19 251	21 927	-12,2
Québec	Log. individuels	1 746	1 600	-8,4	1 500	-6,3	1 746	2 031	-14,0
	Log. collectifs	3 767	3 700	-1,8	3 700	0,0	3 767	3 426	10,0
	Tous	5 513	5 300	-3,9	5 200	-1,9	5 513	5 457	1,0
Saguenay	Log. individuels	337	345	2,4	315	-8,7	337	400	-15,8
	Log. collectifs	247	525	112,6	249	-52,6	247	469	-47,3
	Tous	584	870	49,0	564	-35,2	584	869	-32,8
Sherbrooke	Log. individuels	668	690	3,3	650	-5,8	668	802	-16,7
	Log. collectifs	912	710	-22,1	690	-2,8	912	825	10,5
	Tous	1 580	1 400	-11,4	1 340	-4,3	1 580	1 627	-2,9
Trois-Rivières	Log. individuels	375	350	-6,7	325	-7,1	375	373	0,5
	Log. collectifs	652	850	30,4	425	-50,0	652	775	-15,9
	Tous	1 027	1 200	16,8	750	-37,5	1 027	1 148	-10,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

P : Prévisions de la SCHL

Prévisions pour la région du Québec – Marché de la revente

		2009	2010(P)*	% variation (2009/2010)	2011(P)*	% variation (2010/2011)	Cumul annuel 2009	Cumul annuel 2008	% variation (2008/2009)
Gatineau	Ventes MLS®	4 335	4 435	2,3	4 485	1,1	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	204 841	213 000	4,0	218 300	2,5	N.D.	N.D.	N.D.
Montréal	Ventes MLS®	41 802	43 200	3,3	44 000	1,9	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	271 727	283 000	4,1	288 000	1,8	N.D.	N.D.	N.D.
Québec	Ventes MLS®	7 969	8 200	2,9	8 000	-2,4	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	210 326	223 000	6,0	232 000	4,0	N.D.	N.D.	N.D.
Saguenay	Ventes MLS®	1 472	1 504	2,2	1 480	-1,6	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	151 450	158 370	4,6	164 040	3,6	N.D.	N.D.	N.D.
Sherbrooke	Ventes MLS®	1 803	1 855	2,9	1 820	-1,9	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	193 217	198 000	2,5	202 000	2,0	N.D.	N.D.	N.D.
Trois-Rivières	Ventes MLS®	1 036	1 063	2,6	1 015	-4,5	N.D.	N.D.	N.D.
	Prix MLS® moyen[1]	139 956	142 853	2,1	145 410	1,8	N.D.	N.D.	N.D.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Source pour 2009 : Le Baromètre MLS® du marché résidentiel, FCIQ (Calcul SCHL pour le prix moyen MLS®)

[1]Le prix moyen MLS® correspond au prix moyen total résidentiel.

P : Prévisions de la SCHL

*Bien que des prévisions ponctuelles soient fournies dans ce tableau, veuillez consulter le tableau des fourchettes de prévisions pour obtenir les fourchettes qui s'appliquent.

N.D. : non disponible

Prévisions pour la région du Québec – Marché locatif

	Taux d'inoccupation		Loyer moyen des logements de 2 chambres	
	oct 2009	oct 2010(P)	oct 2009	oct 2010(P)
Gatineau	2,2	2,3	690	705
Montréal	2,5	2,7	669	678
Québec	0,6	0,8	676	696
Saguenay	1,5	1,8	518	535
Sherbrooke	3,9	4,2	553	565
Trois-Rivières	2,7	2,5	520	530
Canada	3,0	2,9	s.o.	s.o

Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne)
P : Prévisions de la SCHL
[1] Centres 100,000+

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'Observateur du logement au Canada

Consultez l'édition courante et les éditions antérieures de L'Observateur du logement au Canada ainsi que les multiples autres sources de données complémentaires qui sont fournies, et vous connaîtrez encore mieux les divers marchés de l'habitation du Canada.

64661_2010_Q01